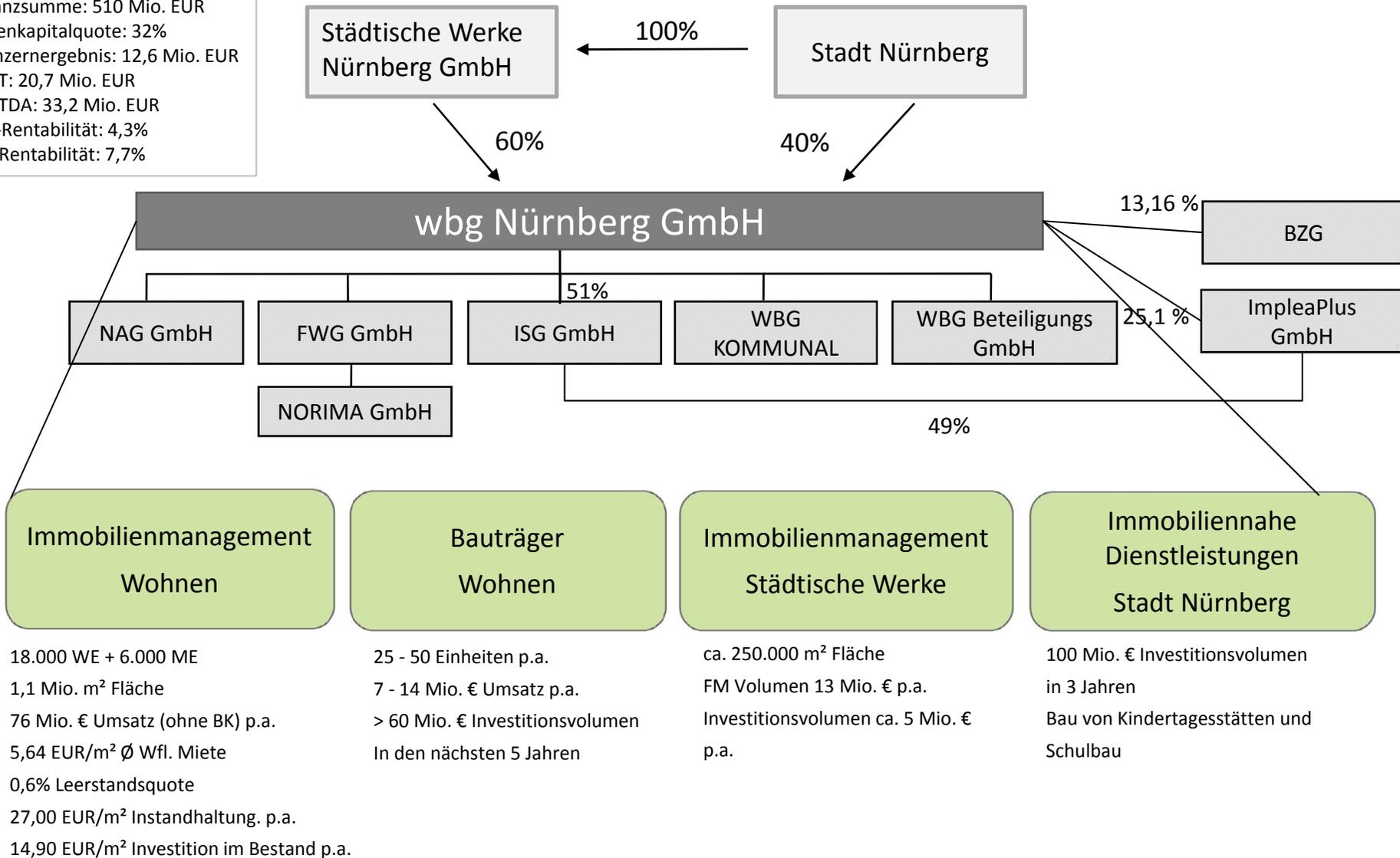


Portfoliomanagement unter Berücksichtigung einer Instandsetzungs- und Modernisierungsplanung



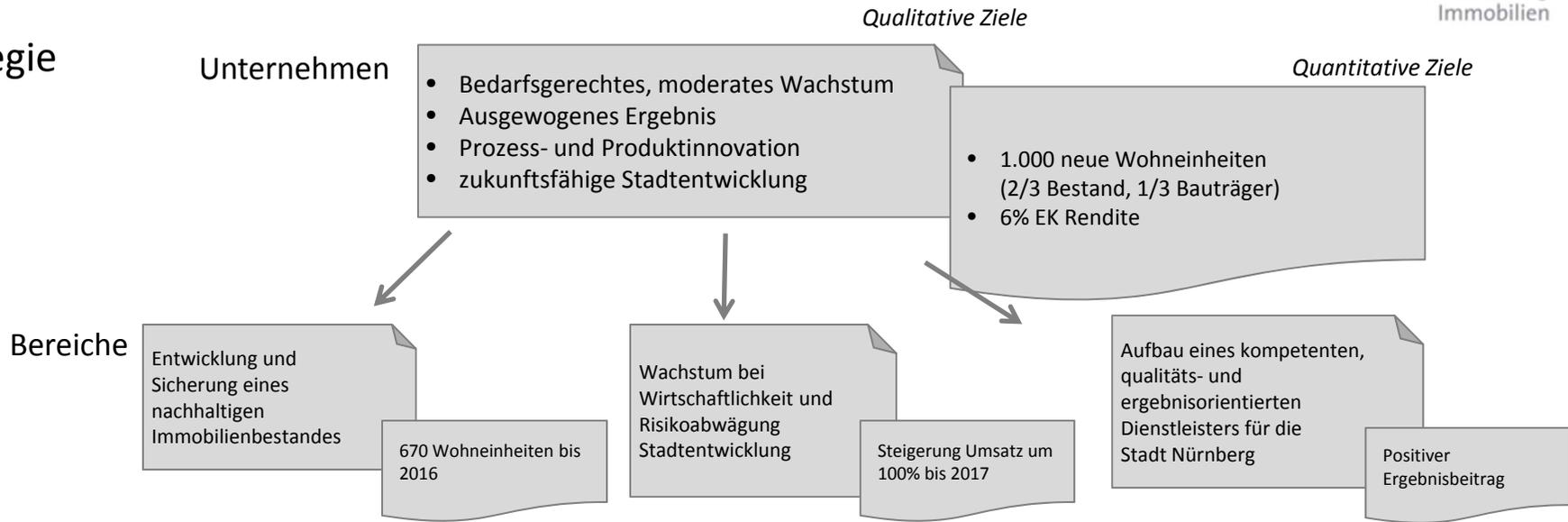
WBG Nürnberg Gruppe

Kennzahlen zum 31.12.2012
 Mitarbeiter: 251
 Bilanzsumme: 510 Mio. EUR
 Eigenkapitalquote: 32%
 Konzernergebnis: 12,6 Mio. EUR
 EBIT: 20,7 Mio. EUR
 EBITDA: 33,2 Mio. EUR
 GK-Rentabilität: 4,3%
 EK-Rentabilität: 7,7%



Ableitung Strategie zur Planung

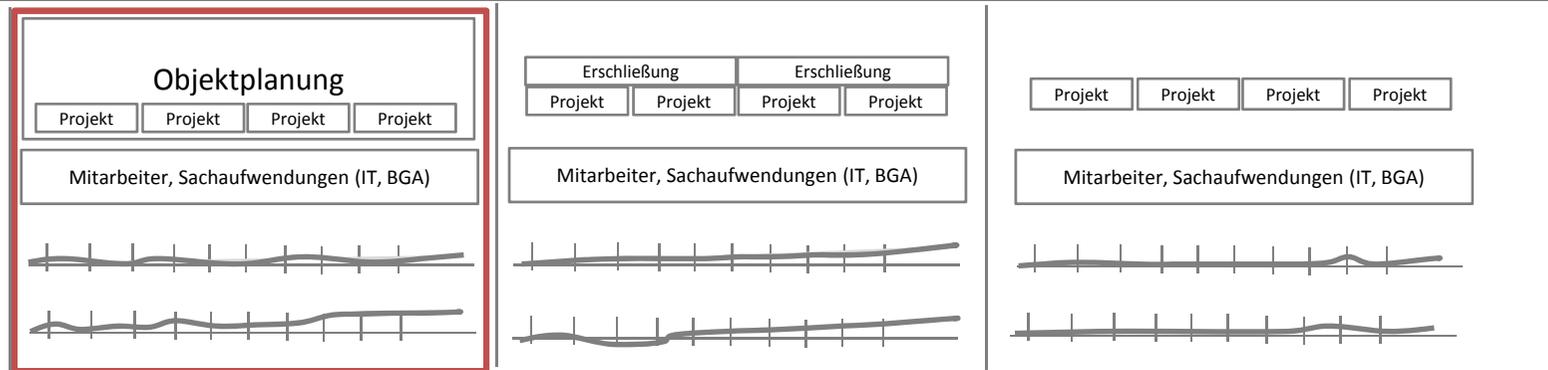
Strategie



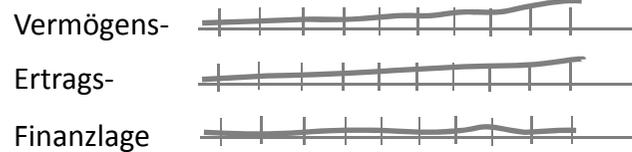
Planung

Inhalte

- Objekte
- Projekte
- Ressourcenbedarf Im Zeitverlauf



Priorisierung
Plausibilisierung/ Konsistenz
Konsolidierung



Langfristiger Planungshorizont

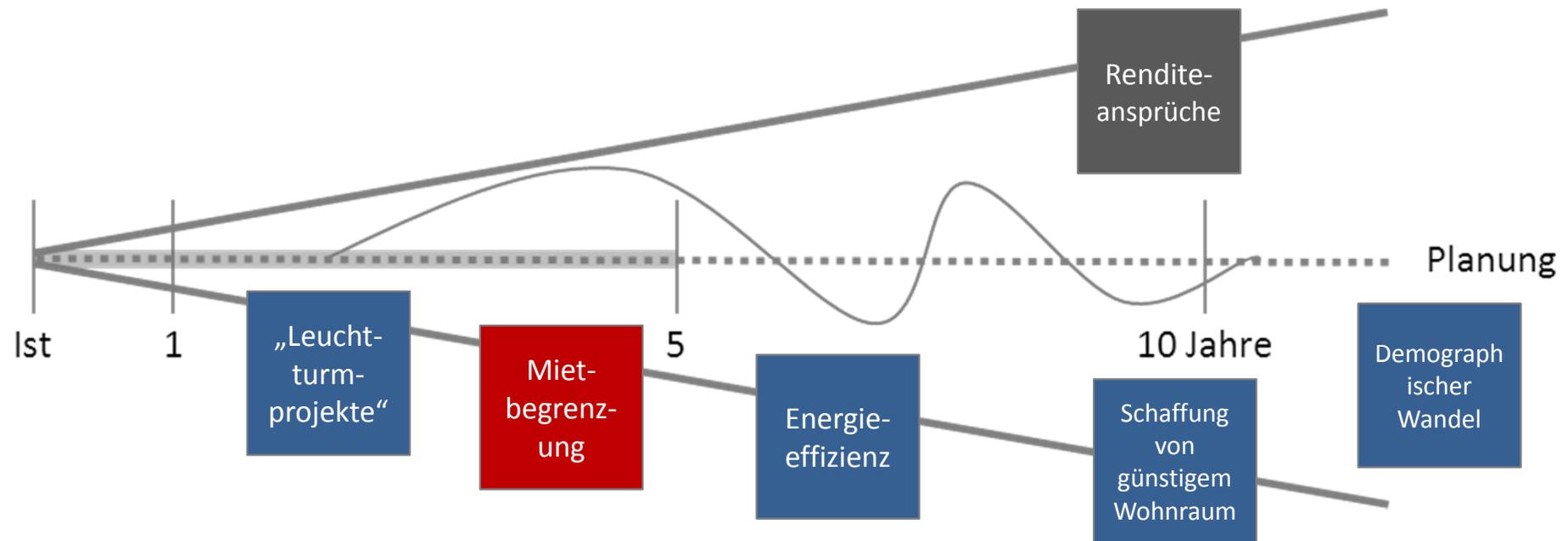
Auswirkungen von strategischen Entscheidungen sind insbesondere in der Immobilienwirtschaft nur unter Berücksichtigung eines langen Betrachtungszeitraumes darstellbar und bewertbar

Unternehmens-/ Objektbewertung nach dem DCF-Verfahren

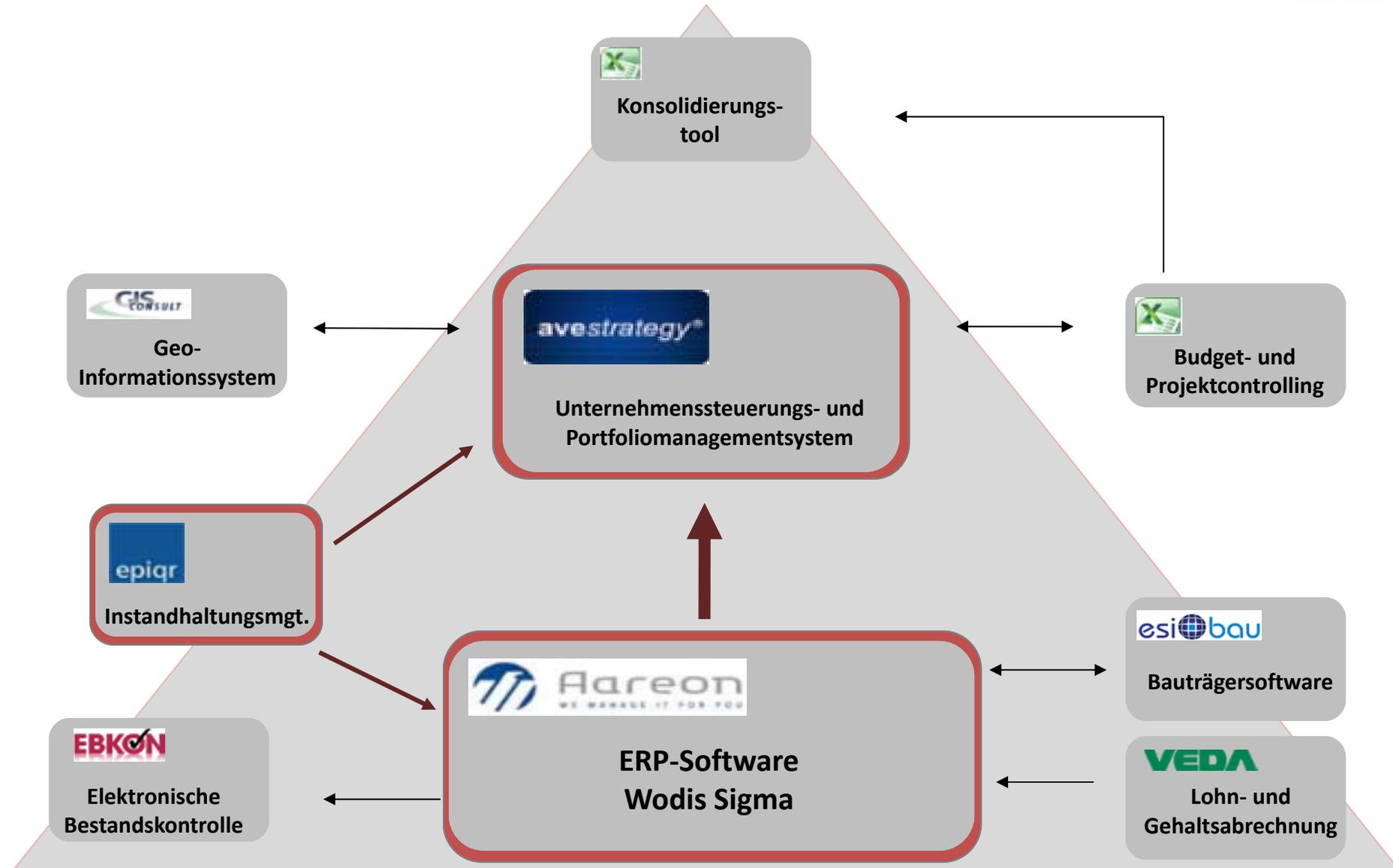
- Aufzeigen von Beleihungsreserven durch Ermittlung von Objektwerten (IAS 40, Investwert)

Szenarien/ Stresstests – Transparenz für die Entscheidungsträger

- Projekte konkurrieren um knappe Ressourcen
- Anforderungen der Gesellschafter und Gesellschaft insbesondere an kommunal verbundene Immobilienunternehmen erzeugen Zielkonflikte

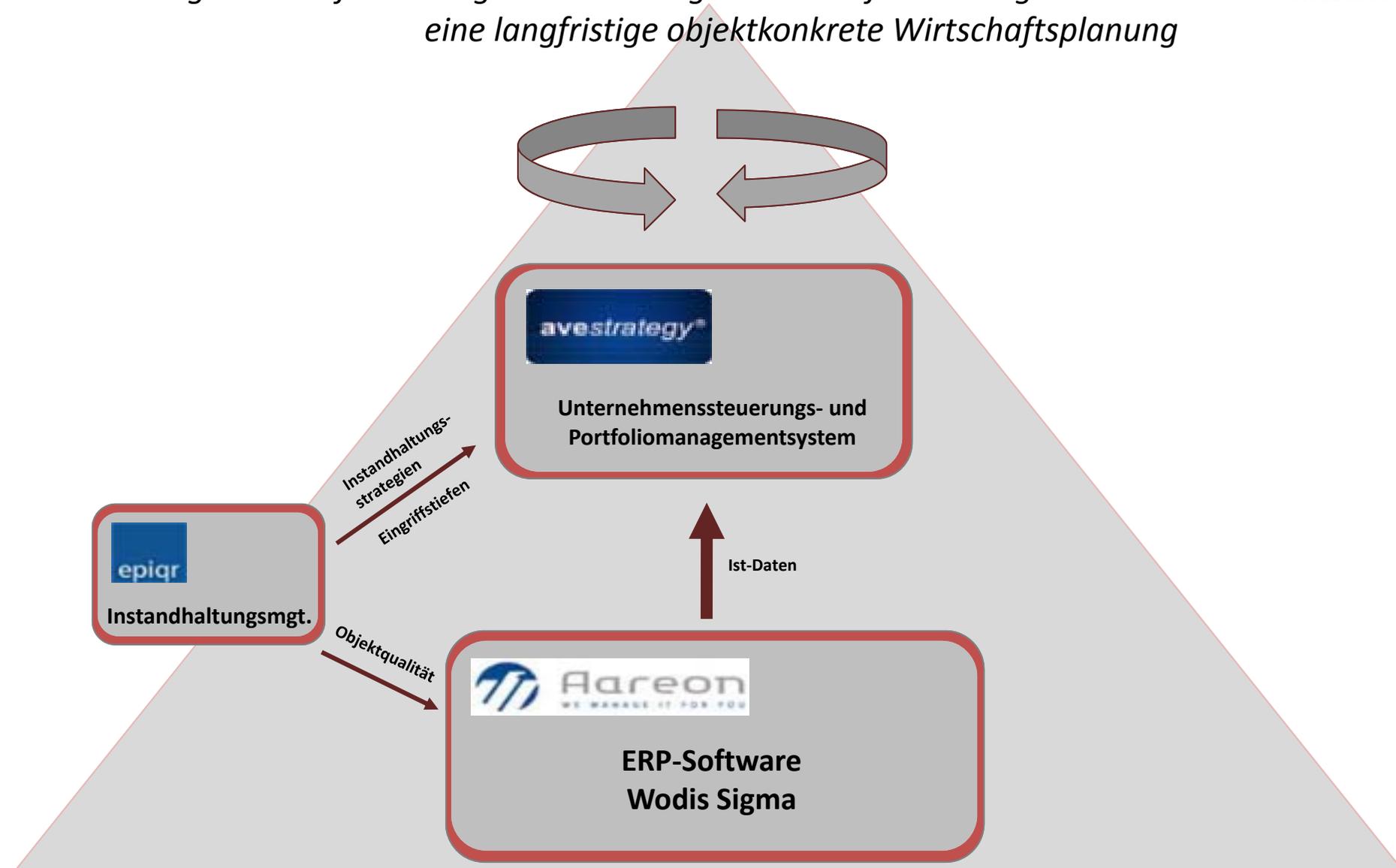


Integrierte Informationslandschaft

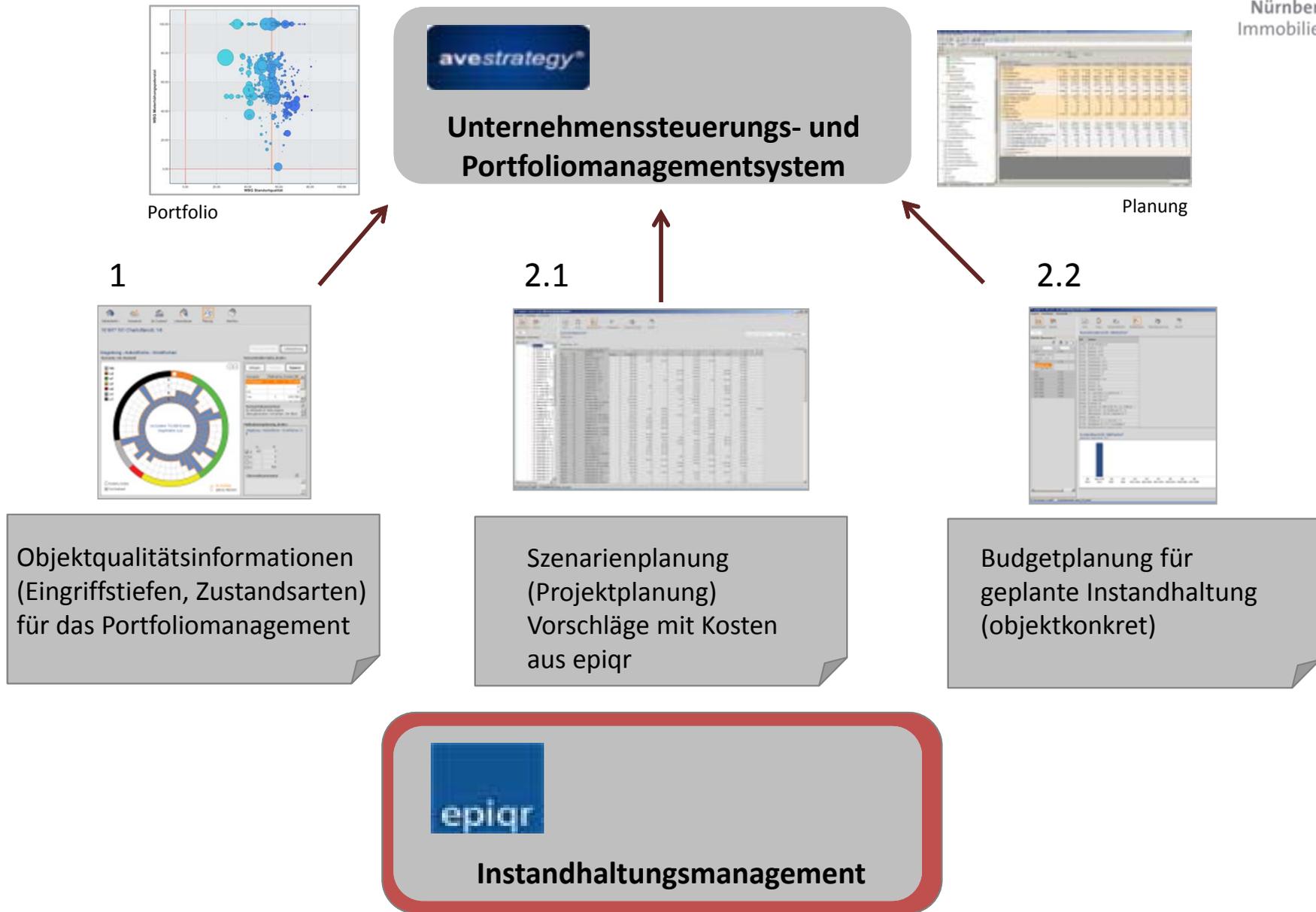


Instrumente der Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung

*... ermöglichen auf Grundlage eines Strategischen Portfoliomanagement
eine langfristige objektkonkrete Wirtschaftsplanung*



Basis der Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung



Strategisches Portfoliomanagement



Stamm- Verlaufsdaten



Standortdaten

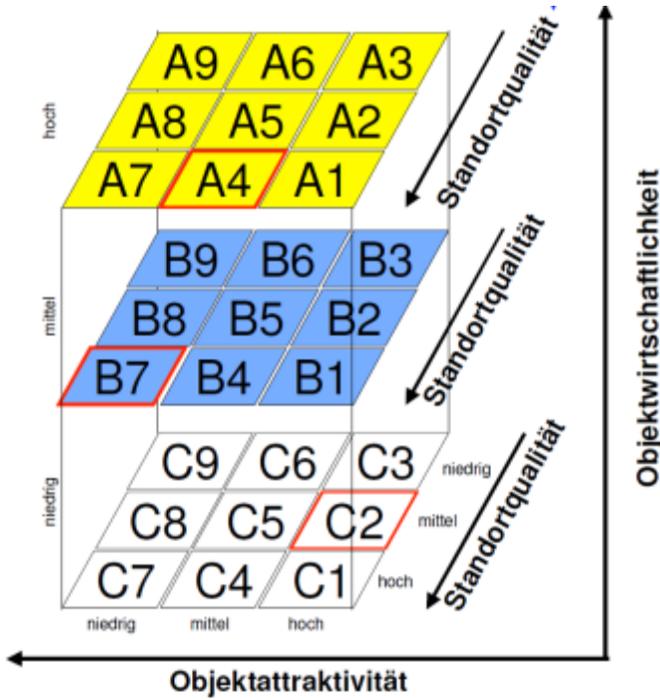


Portfoliomanagement Datenmodell erstellen

Scoringmodell/ e

1	2	3	4	Bezeichnung	Gew. %	Sum.Gew. %	Quelle	Typ
				Objektstruktur	100	100		
				Objektstruktur	25	100		
				Grundstruktur	42	100		
				Sanitär-Objektbezogen	10		manuell	multi
				Sanitärverteilung	10		manuell	multi
				Bäder	10		manuell	single
				Wahlung/Türen	10		manuell	single
				Kabellisten	10		manuell	single
				Gegensprechanlage	10		manuell	single
				abgesegnete WE	10		manuell	single
				Gewässerschutzmaßnahmen	10		manuell	multi
				Küche	10		manuell	multi
				Heizungsanlage	10		manuell	single
				Gebäudezustand	25	100		
				Fassade	15		manuell	single
				Fenster	10		manuell	single
				Dach	10		manuell	single
				Treppe/Tür - Hauptgangbereich	15		manuell	single
				Sanitärverteilungen	15		manuell	single
				Fußböden	15		manuell	single
				Keller	15		manuell	single
				Gebäudetechnik	5	100		
				Wasserversorgung	40		manuell	single
				Elektrische Anlagen	40		manuell	single
				Aufzug - Erreichbarkeit	20		manuell	single
				Sonstige Objektverteilungen	10	100		
				Außenanlagen (Grünanteil)	15		manuell	single
				Außenanlagen (Pflanzentanz)	15		manuell	single
				objektbezogene Stellplätze	20		manuell	single
				Gartenanlage/Mauer	15		manuell	single
				Malsanierung (Objekt, Umgebung)	25		manuell	single
				Standortstruktur	22	100		
				Lagefaktoren	10	100		
				Stadtbauliche Situation	50		manuell	single
				zentral - Lage zur Innenstadt	50		manuell	single
				Erschließung und Dienstleistungen	10	100		
				Einkauf täglicher Bedarf (Grundversorgung)	25		manuell	single
				Einkauf gelegentlicher Bedarf (Zusatzversorgung)	25		manuell	single
				Verfügbare Dienstleistungen	30		manuell	single
				örtliche Grundversorgung	6	100		
				örtliche Grundversorgung	50		manuell	single
				Apotheken	50		manuell	single
				Kultur-/Freizeiteinrichtungen und Grünflächen	16	100		
				Sporthallen/Freizeitanlagen	10		manuell	single

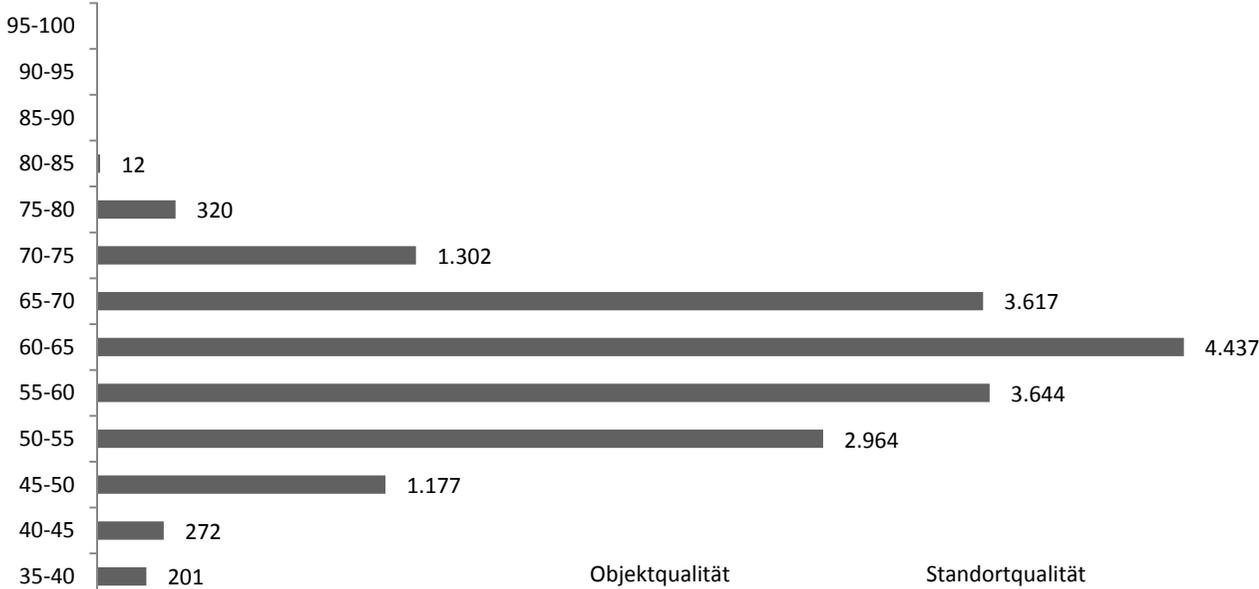
Norm- und Instandhaltungsstrategien



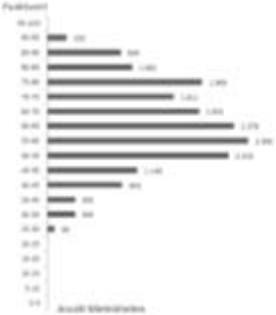
Portfoliomanagement – Portfoliowert (Objekt-, Standortqualität und Vermietungserfolg)

WBG Nürnberg Gruppe – Gesamtbestand

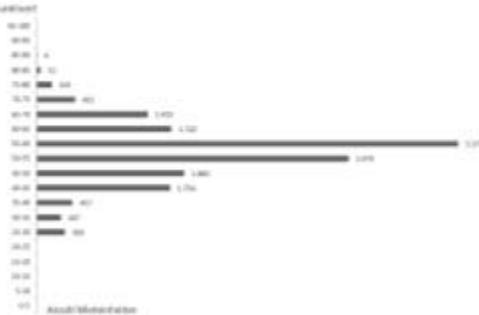
Punktwert



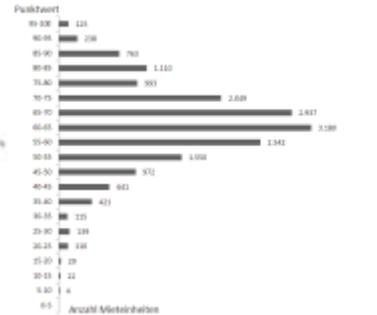
Objektqualität



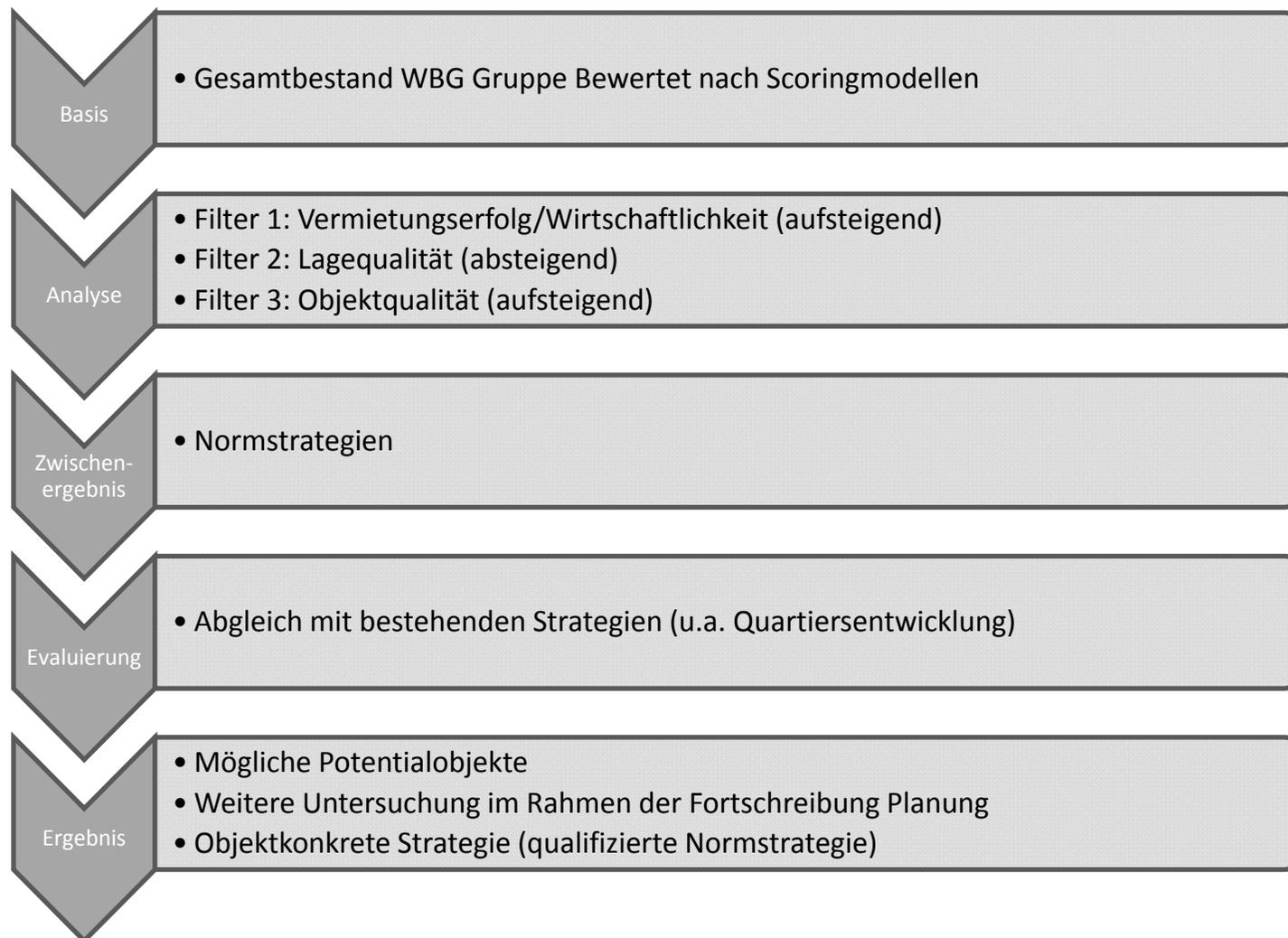
Standortqualität



Vermietungserfolg/ Wirtschaftlichkeit

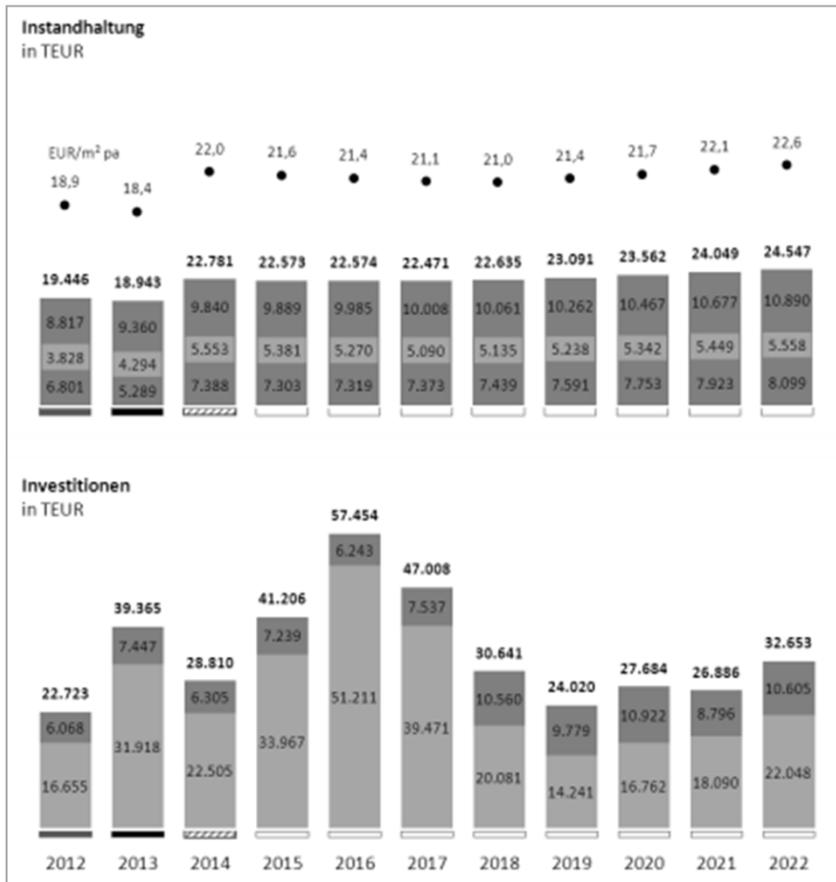


Ermittlung von qualifizierten Objektstrategien für die Investitionsplanung

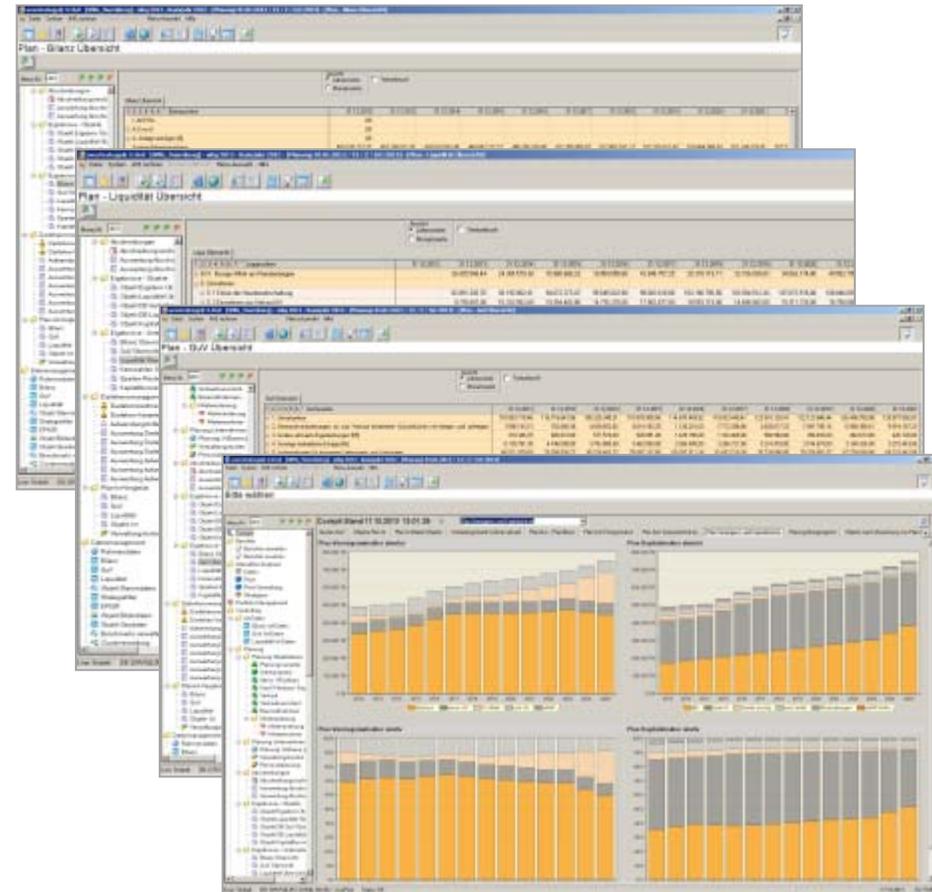


Strategisches Portfoliomanagement zur Instandhaltungs- und Investitionsplanung

Berechnung des jährlichen Investitions- und Instandhaltungsbudgets



Erstellung der zehnjährigen objektkonkreten Vermögens-, Ertrags- und Finanzplanung



Instandhaltungs- und Investitionsmanagement

Vorüberlegungen zur Toolauswahl

Anforderung aus dem Bestandsmanagement:

- Bestandserfassung mit qualifizierter Sichtprüfung und –bewertung
- Einführung einer unterstützender Software für den Planungsprozess
- Schnittstellenkompatibilität mit dem Portfoliomanagementsystem

Zielsetzung:

- Hohe Planungs- und Kostensicherheit
- Kostenoptimierung und -einsparung
- Verfügbarkeit ständig aktueller Daten und durchgängiger Informationen
- Vereinheitlichung der Planung, Früherkennung von Schäden
- Verbindung der Portfoliomanagementstrategie mit der technischen Planung

Vergleich von Anbietern:

- Darstellung Pro und Kontra der einzelnen Anbieter – Vorstellungspräsentation
- Drei Anbieter in engerer Auswahl: WoWi-Consult, IWB, epiqr
- Festlegung entscheidungsrelevanter Merkmale nach Fachkompetenz, Software- und Supportkriterien, Angebots-/Kosteninhalte und Kriterien für die Bestandsbewertung
- Erstellung einer Bewertungsmatrix mit Priorisierung und Gewichtung der einzelnen Kriterien

Entscheidung pro epiqr

- Automatisierte Kostenindexermittlung
- Schnittstelle zu avestrategy
- Partnerschaften zu BBT und Aareon
- Übersichtliche Informationsplattform
- Größter Funktionsumfang im Vergleich
- Überzeugendes Konzept

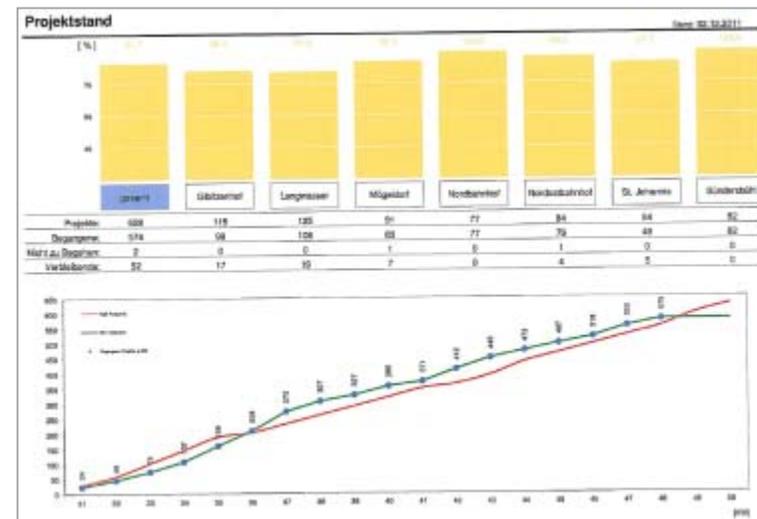
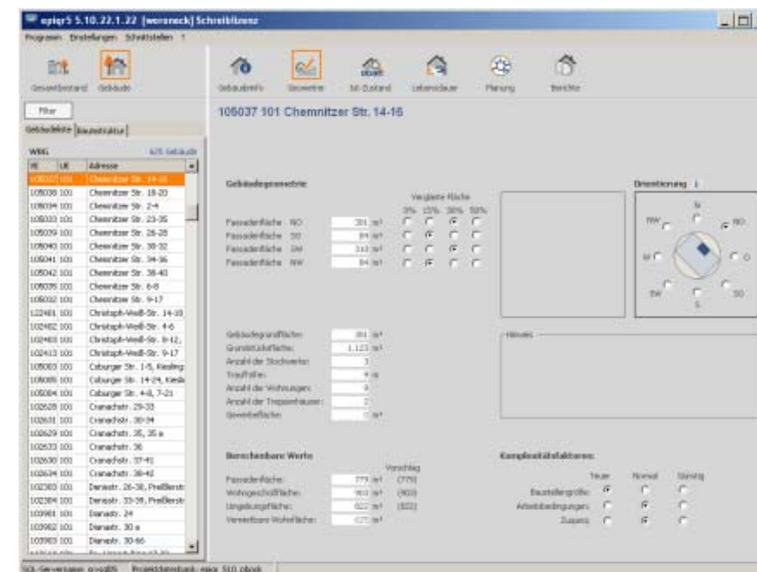
Bewertungsmatrix									
Anbieter (Firma): CaCan AG Deutschland			Vertreter (Nach Name): Frau Nannette						
Angebot vom (Datum): 11.03.2011			Angebots- und Beratungsleistung für (Projekt): Technische Bestandsaufnahme und -bewertung						
Teilnehmer: Hr. Soukup, Ft. Bhangar, Hr. Stücker, Hr. Schönsteiner, Hr. Strabel, Hr. Koenig, Hr. Jedzik, Hr. Woroneck									
Organisationseinheit: UE, BMT, KS-IT									
Kriterium	Anmerkungen	Bewertung (Punktzahl)	Gewichtung	Ergebnis Gewichtung	Gesamtbeitrag	Ergebnis Gesamtbeitrag			
(I) Fachkompetenz		1	2	3	4	5			
Krise-Hilfe/Erfahrung technische Bewertung					5	0,50	2,5	5	25
Branchenkenntnis/Beschreibung					5	0,20	1	2	10
Referenzen (Praxis- und Projekterfahrungen auf dem gebieteten Arbeitsgebiet)				4		0,20	0,8	2	8
Erfahrungen mit dem Anbieter				4		0,05	0,2	0,5	2
Image/Reputation des Anbieters				5		0,05	0,25	0,5	2,5
Bewertung Block I: 10 (Max.: 50 Punkte)						1,00	4,75	10	47,5
(II) Softwarekriterien		1	2	3	4	5			
Mandantenfähigkeit					5	0,05	0,25	1,5	7,5
Mehrjahresfähigkeit (Auswertungszeiträume)				4		0,05	0,2	1,5	6
Ermittlung des Instandhaltungsbedarfs				5		0,15	0,75	4,5	22,5
Budgetpläne				4		0,15	0,6	4,5	18
Szenarioeplanungen				5		0,15	0,75	4,5	22,5
Schnittstellen zu avestrategy und Woda Sigma				4		0,15	0,6	4,5	18
Integration in vorhandene IT-Landschaft				5		0,10	0,5	3	15
Datenbewertung passend für Übernahme in avestrategy				4		0,15	0,6	4,5	18
Genauigkeit der Baukostenermittlung				5		0,05	0,25	1,5	7,5
Bewertung Block II: 30 (Max.: 150 Punkte)						1,00	4,5	30	135
(III) Supportkriterien		1	2	3	4	5			
Schulungs- und Einarbeitungsleistungen				4		0,40	1,6	4	16
Direkter Ansprechpartner				4		0,30	1,2	3	12

Eckdaten der Bestandserfassung

- Erfassungszeitraum: Fünf Monate (08 bis 12/2012)
- Anzahl der Wirtschaftseinheiten: 624
- Anzahl der Wohnungen: 17.835
- Aufgenommene Fläche gesamt: 1.379.602 m²
- Gewerbeflächen: 10.640 m²
- Wohnflächen: 1.104.375 m²
- Grundsätzliche Festlegung der Bewertungsrichtlinien
- Erfassung geometrischer Gebäudedaten

Leitsatz des Erhebungsverfahrens:

- Ganzheitlich
- Unabhängig
- Vom Groben ins Detail

WBS 5.10.22.1.22 [warsack] Schrottkinn

106037 101 Chemnitz Str. 14-15

Gebäudegeometrie

Personenfläche RW	301 m ²	3%	15%	30%	50%
Personenfläche ST	179 m ²	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Personenfläche SW	313 m ²	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Personenfläche NW	24 m ²	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Gebäudeanflächen

Grundstückfläche	301 m ²
Anzahl der Stockwerke	1
Treppfläche	4 m ²
Anzahl der Wohnungen	4
Anzahl der Treppenhäuser	2
Gewerbeflächen	0 m ²

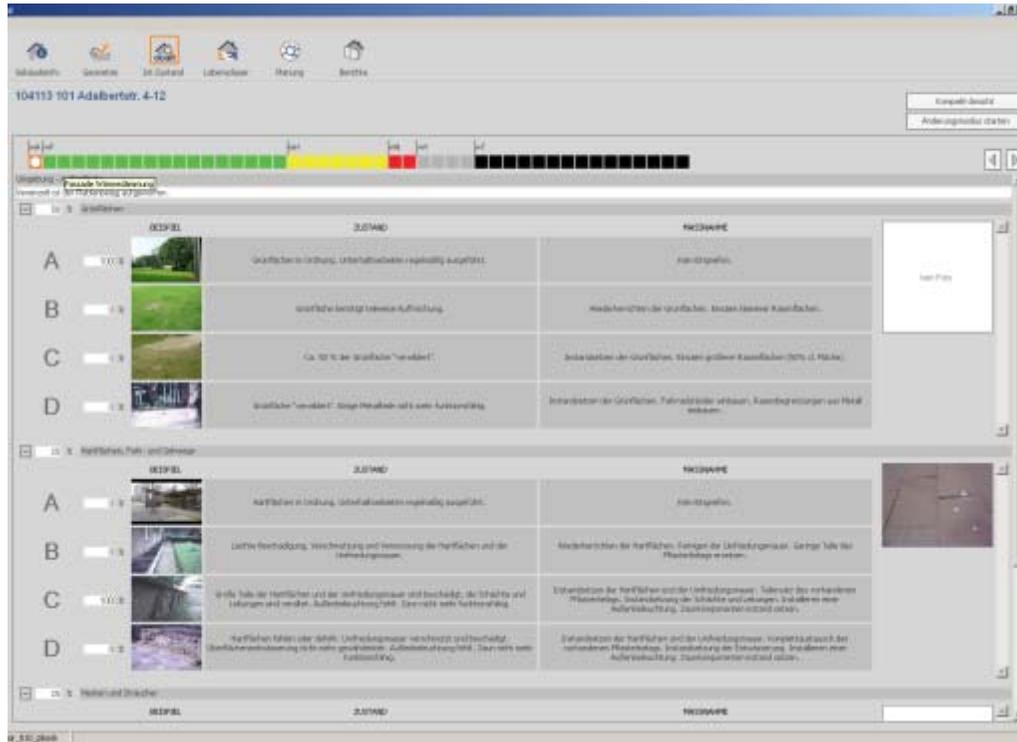
Berechenbare Werte

Personenfläche	779 m ²	(779)
Wohnschußfläche	910 m ²	(910)
Langschußfläche	622 m ²	(622)
Verfügbare Wohnfläche	177 m ²	

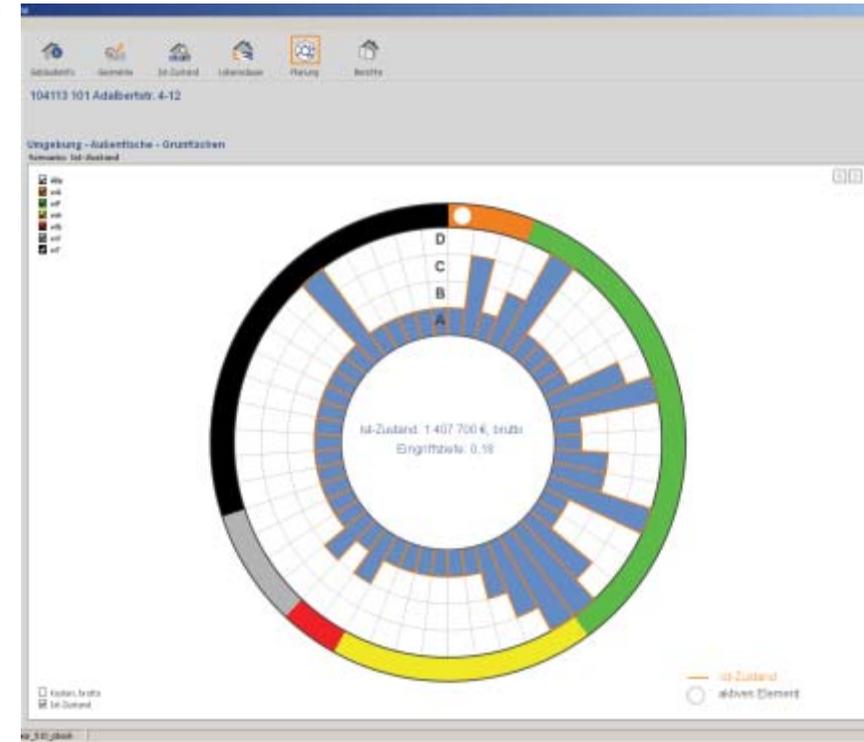
Kampfkriterialabfragen

Teur	<input type="checkbox"/>	Normal	<input type="checkbox"/>	Ständig	<input type="checkbox"/>
Entstehungsgröße	<input type="checkbox"/>				
Anzahlabfragen	<input type="checkbox"/>				
Zustand	<input type="checkbox"/>				

Instandhaltungs- und Investitionsmanagement mit epiqr



Kategorie	Zustand	Maßnahme
A	Grünflächen in Ordnung, Oberflächenabfluss regelmäßig ausgeführt	Keine Eingriffe
B	Grünfläche benötigt intensive Aufrechterhaltung	Wiederherstellen der Grünflächen, Bodenlockerung, Kompostieren
C	Ca. 10 % der Grünfläche "verändert"	Wiederherstellen der Grünflächen, Versetzen größerer Komposthaufen (20% d. Fläche)
D	Grünflächen "verändert" durch Freisetzen von Fein- oder Grobschutt	Wiederherstellen der Grünflächen, Flächenabdeckung verhindern, Kompostierungen von Fein- oder Grobschutt
A	Flächen in Ordnung, Oberflächenabfluss regelmäßig ausgeführt	Keine Eingriffe
B	Leichte Beschädigung, Verschmutzung und Verwitterung der Flächen und der Umgebungszone	Wiederherstellen der Flächen, Entfernen der Verschmutzung, Geplanter Teil der Flächenabtrag ersetzen
C	Größe Teile der Flächen und der Umgebungszone sind beschädigt, die Schäden sind tiefgreifend und werden Außenabfuhr benötigt. Der Rest ist noch funktionstüchtig	Entfernen der Flächen und der Umgebungszone, Substrat des vorhandenen Flächenabtrags, Sanierung der Schäden und Umgebungszone, Ersatz des mehrschichtigen Außenabtrags, Zustrahlungsarbeiten sind nicht möglich
D	Flächen fallen oder drohen, Umgebungszone verschleudert und beschädigt, Oberflächenabfuhr ist in sehr großem Maße, Außenabfuhr notwendig. Der Rest ist noch funktionstüchtig	Entfernen der Flächen und der Umgebungszone, Kompletter Austausch des vorhandenen Flächenabtrags, Sanierung der Beschädigung, Ersatz des mehrschichtigen Außenabtrags, Zustrahlungsarbeiten sind nicht möglich



Erfassung der Daten und Ermittlung der Maßnahmen und Kosten:

Eingabe

1. Schritt: Eingabe von Grunddaten Bsp. Wohnflächen
2. Schritt: Erfassung des Bauteils
3. Schritt: Bewertung des Bauteils

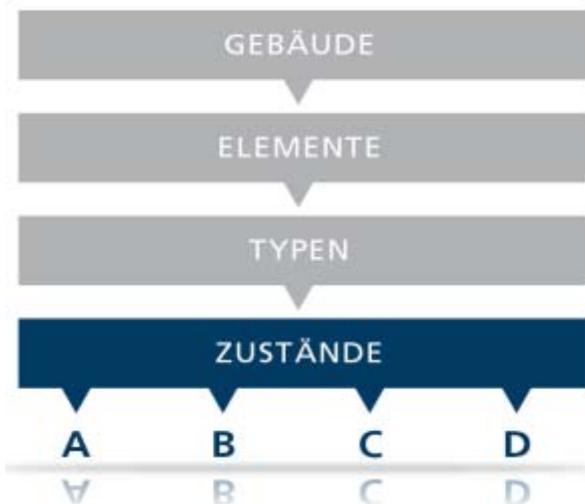
Automatisch durch epiqr

1. Schritt: Erforderliche Maßnahmen
2. Schritt: Spezifische Massen
3. Schritt: Kostenermittlung

Instandhaltungs- und Investitionsmanagement

Funktionsweise des Verfahrens epiqr

- Es werden die kostenintensivsten Bauteile bei der Begehung des Objektes betrachtet.
Diese untergliedern sich wiederum in einzelne Typen (Holzfenster, Metallfenster, Kunststofffenster...).
- Dabei werden vier mögliche Zustände unterschieden: "a" keine Abnutzung, "b" leichte Abnutzung“, "c" starke Abnutzung, "d" Ende der Lebensdauer.
- Es werden Bauteilabhängig Kostenvoranschläge errechnet anhand der Fraunhofer Datenbank und der vorgegebenen Gebäudedaten

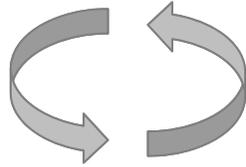


Jeder Balken stellt ein Bauteil und dessen Zustand dar. Je länger der Balken desto schlechter der Zustand



- Erstellung **Leitfaden**, mit genauer Beschreibung der Pflege bei Veränderung von baulichen Maßnahmen
 - Großmaßnahmen
 - Geplante Instandhaltungsmaßnahmen
 - Instandhaltungsprogramme
- Dokumentation und Vorgehensweise der **zyklischen Bestandsbewertung**. Durchführung innerhalb von 5 Jahren
- Erfassung und Bewertung über **genau definierten Erfassungsbogen**

VE 101617



**epiqr®-Erfassungsbogen
für zyklische Begehung**

Allgemeine Gebäudeinformation

Adresse: Charlottenstr. 1-5
 PLZ, Ort: 90443, Nürnberg

VE: 101617 UE: 101
 Baujahr: 1955 Eigentümer: wbg (10)
 Betreuer: Gibitzenhof

Gliederung nach epiqr®-Elementen

Element	Typ	%	A	B	C	D	A	B	C	D
Umgebung - Außenfläche										
Grünflächen		70	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Hartflächen, Fahr- und Gehwege		25	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Hecken und Sträucher		5	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Fassade Außenfläche										
Verputzt		100	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Fassade Wärmedämmung										
Wärmedämmung der nicht-erhaltenswerten Fassade		100	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>				
Hauseingangstür										
Treppenhaus: Eingangstür Holz		100	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Welche Ressourcen sind in den nächsten Jahren zur Verfügung zu stellen?

Entwickeln wir die **richtigen Objekte** zum **richtigen Zeitpunkt**?

Wie lassen sich die Anforderungen des demographischen Wandel, unsere ökonomischen Ziele und sozialverträgliche Mieten vereinbaren?

